

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 352/2019/DS-ST

Ngày: 12-6-2019

*V/v tranh chấp tặng cho quyền sử dụng
đất và đòi lại tài sản.*

**NHÂN DẠH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B CHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh.

2. Ông Trần Văn Hào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Minh Tuyền – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B Chánh, Thành Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Pha Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 6 năm 2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2019/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn B, sinh năm: 1969; Bà Nguyễn Thị Bích Phượng, sinh năm 1968. (có mặt).

Địa chỉ: E8/6A ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Khắc Thuận, sinh năm: 1976. Theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2018. (có mặt)

Địa chỉ: 357/1A Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 1, quận Tân B, TP. Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đặng Văn A, sinh năm: 1973. (có mặt)

Địa chỉ: E9/23 ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Phương Nam, sinh năm: 1977. Luật sư thuộc văn phòng luật sư Bùi Nguyễn - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua:

1/ Ông **Đặng Văn L**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: E8/5 ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- 2/ Bà **Đặng Thị Đ**, sinh năm: 1960;
Địa chỉ: E8/6B ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- 3/ Bà **Đặng Thị Lc**, sinh năm: 1960;
Địa chỉ: E8/5B ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- 4/ Bà **Đặng Thị t**, sinh năm: 1980;
Địa chỉ: E9/23 ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- 5/ Bà **Đặng Thị oa**, sinh năm: 1974;
Địa chỉ: 165M, khu phố 6, phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- 6/ Bà **Đặng Thị Kim Pụng**, sinh năm: 1977;
Địa chỉ: C7/16 ấp 3A, tổ 11, xã Vĩnh Lộc B, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- 7/ Ông **Đặng Trần Tén**, sinh năm: 1990;
- 8/ Bà **Trần Ngọc Phung**, sinh năm: 1969;
- 9/ Ông **Đặng Trần Đt**, sinh năm: 2000;
Cùng địa chỉ: E8/6 ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (tất cả đều có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- 10/ Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt**, sinh năm: 1984;
- 11/ Ông **Nguyễn Thanh Ton**, sinh năm: 1981;
- 12/ Bà **Nguyễn Thị Thy**, sinh năm: 1985;
- 13/ Ông **Nguyễn Hữu Thanh**, sinh năm: 1980;
- 14/ Ông **Nguyễn Dương h**, sinh năm: 1991;
- 15/ Ông **Nguyễn Văn Cung**, sinh năm: 1989;
- 16/ Ông **Nguyễn Văn Trung**, sinh năm: 1960;
- 17/ Bà **Võ Thị Huyn**, sinh năm: 1960;
- 18/ Ông **Nguyễn Hoàng Ah**, sinh năm: 1992;
- 19/ Ông **Nguyễn Hoàng Hng**, sinh năm: 1990;
- 20/ Bà **Nguyễn Huyền hi**, sinh năm: 1994;
- 21/ Ông **Nguyễn Thành Thm**, sinh năm: 1965;
- 22/ Bà **Nguyễn Thị Trúc Quyn**, sinh năm: 1993;
- 23/ Bà **Trần Thị Chiu**, sinh năm: 1968;
- 24/ Bà **Võ Thị Nga**, sinh năm: 1966;
- 25/ Ông **Lê Minh Gig**, sinh năm: 1985;
- 26/ Bà **Nguyễn Hồng Nhn**, sinh năm: 1994;
- 27/ Bà **Lê Ngọc Yn**, sinh năm: 1996;
- 28/ Ông **Đoàn Văn Thm**, sinh năm: 1971;
- 29/ Bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1974;
- 30/ Ông **Chu Văn Hnh**, sinh năm: 1966;
- 31/ Bà **Trần Thị Xoa**, sinh năm: 1976;
- 32/ Ông **Chu Văn Hnh**, sinh năm: 1966;
- 33/ Bà **Võ Thị Ánh**, sinh năm: 1965;
- 34/ Ông **Trần Văn Hữu Trng**, sinh năm: 2000;

35/ Ông **Trần Văn Nhn**, sinh năm: 1999;
36/ Ông **Lê Thanh Hàng**, sinh năm: 1980;
37/ Bà **Lê Thị Ánh**, sinh năm: 1984;
38/ Bà **Nguyễn Thị Phụng**, sinh năm: 1988;
39/ Ông **Nguyễn Ngọc Ph**, sinh năm: 1994;
Cùng địa chỉ: E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Tất cả đều có đơn xin giải quyết vắng mặt).
40. Bà **Nguyễn Thị Huyn**, sinh năm 1976.
Địa chỉ: E9/23 ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh. (có mặt).
41. Bà **Pha Thị Hi**, sinh năm 1937.
Địa chỉ: E9/23 ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có ông Đặng Văn A đại diện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Huỳnh Khắc Th trình bày:

Vào năm 1999, vợ chồng ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích Phụng được ông Đặng Văn Lun và bà Pha Thị Hi (cha mẹ ruột ông B) cho phần đất có diện tích 2070 m² để sinh sống (việc cho nhận này không lập thành văn bản). Quá trình sử dụng đất ông Đặng Văn B được Ủy ba nhân dân huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, sổ vào sổ số 2685/QSĐĐ/VLA ngày 06/7/1999, theo quyết định số 548/QĐUBND ngày 06/7/1999 đối với phần đất có diện tích sử dụng 2070 m² thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2002 thì vợ chồng ông Đặng Văn B là người bỏ tiền ra xây cất nhà, việc xây cất nhà này không có giấy phép xây dựng.

Ông Đặng Văn B xác nhận Phần diện tích đất nêu trên được Ủy ba nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho cá nhân ông Đặng Văn B. Phần đất đo vẽ thực tế có diện tích lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công nhận là do ông có sa lấp lấn ra một phần đất kênh rạch.

Năm 2002, ông Đặng Văn B có làm giấy cho đất ông Đặng Văn A phần đất có diện tích 284 m² (bao gồm đất và khu phòng trọ). Tuy nhiên, thời điểm ông Đặng Văn B cho ông Đặng Văn A phần nhà đất nêu trên bà Nguyễn Thị Bích Phụng là vợ ông B không hay biết, việc cho nhà và đất là tự ý ông Đặng Văn B quyết định, không được sự chấp thuận của bà Phụng. Đồng thời, kể từ thời điểm cho nhà và đất thực tế ông A không sử dụng mà bà Phụng, ông B vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng cho đến năm 2018. Hàng tháng ông B có mag tiền về phụ giúp nuôi cha mẹ già, chứ không phải thu tiền cho thuê phòng trọ rồi mag tiền về đưa cho ông Đặng Văn A. Mặt khác, việc tặng cho phần đất kê trên không tuân thủ về mặt hình thức về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngày 05/11/2017, ông Đặng Văn A tự ý thuê người đến khoa giềng, kéo đồng hồ điện thì bà Phụng không đồng ý và hai bên xảy ra mâu thuẫn, ông A sau

đó tự chiếm đoạt quyền sử dụng đất và nhà trọ, đồng thời buộc những người đang ở trọ tại khu nhà trọ phải trả tiền thuê nhà cho ông A. Vì là ah em ruột nên vợ chồng ông B không muốn tình cảm ah em bị xung đột bạo lực nên ông khởi kiện nhờ Tòa án giải quyết.

Do việc tặng cho đất không được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Bích Phụng và việc tặng cho phần nhà đất nêu trên không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nên ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích Phụng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B Chánh:

- Hủy Giấy cho đất ký kết ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A.

- Buộc ông Đặng Văn B trả lại phần đất nhà nhà trọ có diện tích 284 m² tọa lạc tại E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Đặng Văn A trả lại tiền thuê nhà mà ông A đã chiếm đoạt từ ngày 05/11/2017, mỗi tháng là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng đến khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên sau đó đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

Ông Thuận không yêu cầu đưa thêm ai vào tham gia tố tụng.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Bị đơn ông Đặng Văn A trình bày:

Ông Đặng Văn A xác nhận phần đất có diện tích 284 m² tọa lạc tại E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh, nằm trong phần đất có diện tích 2070 m² thuộc thửa số 162 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, số vào sổ 2685/QSDĐ/VLA ngày 06/7/1999 cấp cho ông Đặng Văn B, phần đất trên có nguồn gốc là của cha, mẹ ông là ông Đặng Văn Luận và bà Pha Thị Hai để lại cho ông Đặng Văn B đại diện hộ gia đình đứng tên, đại diện hộ gia đình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc ông Luận và bà Hai để cho ông B đại diện đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản).

Vào năm 2002, khi còn sống cha mẹ ông là ông Lun và bà Hai đã xây dựng nhiều căn nhà để ở và cho thuê, sau đó phân chia cho các con mỗi người một phần (việc phân chia này không có văn bản). Theo ý nguyện của cha mẹ thì ông Đặng Văn B phải chia cho ông Đặng Văn A một phần tài sản là 14 phòng trọ trên diện tích đất là 283,4 m². Do ông B là người đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B phải viết giấy cho đất ông A nên vào ngày 10/7/2002, ông B đã làm giấy tay cho ông A phần diện tích đất và nhà trọ có diện tích 284 m² tọa lạc tại E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền phòng trọ thu của những người ở trọ, từ trước đến nay ông B thu giúp ông A và mag tiền về cho ông A để lo cho cha mẹ (việc ông B thu tiền giúp ông A hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không thể hiện bằng văn bản và ông A cũng không tranh chấp gì đối với khoản tiền thuê nhà trọ mà ông B đã thu từ trước

đến tháng 10/2017). Đến tháng 10/2017 ông Đặng Văn A trực tiếp quản lý và thu tiền của những người ở trọ.

Nay ông B và bà Phượng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hai yêu cầu:

- Hủy Giấy cho đất ký kết ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A.

- Buộc ông Đặng Văn A trả lại phần đất và nhà trọ có diện tích 284 m² tọa lạc tại E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông B.

Ông Đặng Văn A không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu kể trên, vì phần nhà đất này là của cha ông A để lại cho ông A sử dụng từ năm 2002 đến nay và được UBND huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh cấp sổ nhà E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh. Ngày 26/3/2017, ông B còn làm tờ cam kết có xác nhận chữ ký của UBND xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để ông A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông khẳng định phần đất và nhà nêu trên là của ông A. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận phần đất trên cho bị đơn.

Vào ngày 25/12/2017 ông A có thuê thợ khoan một giếng nước, với giá 28.000.000 đồng (không tính các phụ kiện trên mặt đất).

Ông A không yêu cầu đưa thêm ai vào tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua: Bà Nguyễn Thị Huyền trình bày: Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần nhà đất này là của cha ông A để lại cho ông A sử dụng từ năm 2002 đến nay và được UBND huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh cấp sổ nhà E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh. Ngày 26/3/2017, ông B còn làm tờ cam kết có xác nhận chữ ký của UBND xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để ông A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà khẳng định phần đất và nhà nêu trên là của ông A. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Với tư cách là người đại diện cho bà Pha Thị Hai, ông Đặng Văn A trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua:

Ông Đặng Văn Lợi, bà Đặng Thị Đào, bà Đặng Thị Lộc, bà Đặng Thị Út, bà Đặng Thị Loa, bà Đặng Thị Kim Phụng, Ông Đặng Trần Tiến, bà Trần Ngọc Phượng, ông Đặng Trần Đạt, Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Ông Nguyễn Thanh Toàn, Bà Nguyễn Thị Thủy, Ông Nguyễn Hữu Thành, Ông Nguyễn Dương Ah, Ông Nguyễn Văn Cường, Ông Nguyễn Văn Trường, Bà Võ Thị Huyền, Ông Nguyễn Hoàng Ah, Ông Nguyễn Hoàng Hùng, Bà Nguyễn Huyền Chi, Ông Nguyễn Thành Thắm, Bà Nguyễn Thị Trúc Quyền, Bà Trần Thị Chiêu, Bà Võ Thị Ngoa, Ông Lê Minh Giag, Bà Nguyễn Hồng Nhân, Bà Lê Ngọc Yến, Ông Đoàn Văn Thom, Bà Lê Thị Hà, Ông Chu Văn Hạnh, Bà Trần Thị Xoa, Ông Chu Văn Hạnh, Bà Võ Thị Ánh, Ông Trần Văn Hữu Trọng, Ông Trần Văn Nhơn, Ông Lê Thanh Hoàng, Bà Lê Thị Ánh, Bà Nguyễn Thị Phượng, Ông Nguyễn Ngọc Phi: Tất

cả đều có bản tự khai và cùng chung một nội dung: “Việc ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A tranh chấp thì không liên qua, không ý kiến và không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án”.

Luật sư Bùi Phương Nam bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn phát biểu: Tại Công văn số 1159/UBND ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Ủy ba nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 06/7/1999 của Ủy ba nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đặng Văn B. Giấy tặng cho đất không cần ý kiến của bà Phượng vợ ông B, vì bà Phượng không phải thành viên hộ gia đình mà chỉ cần ý kiến ông B là đủ. Ông Luận là người xây dựng các công trình trên đất, ông Đặng Văn A quản lý sử dụng liên tục, giấy tặng cho đất tuy chưa hoàn thiện về mặt hình thức nhưng cũng đủ các điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của bị đơn và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B Chánh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn tố tụng.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về qua hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1]. Ông Đặng Văn B khởi kiện ông Đặng Văn A tranh chấp về hủy giấy tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2]. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa bàn huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.3]. Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua: Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua đều có bản tự khai và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, vào sổ số 2685/QSĐĐ/VLA ngày 06/7/1999, theo quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 06/7/1999 đối với phần đất có diện tích sử dụng 2070 m² thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh, cấp cho hộ ông Đặng Văn B. Nguồn gốc đất là do ông Đặng Văn Luận và bà Pha Thị Hai (cha mẹ ruột cho vào năm 1999). Tại bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường duyệt ngày 08/11/2018 thì diện tích đất có lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự khai có sự chênh lệch này là do sa lấp, lấn chiếm thêm một phần đất rạch.

[2.2]. Tại Công văn số 1159/UBND ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xác định:

“Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N500726, vào sổ số 2685/QSĐĐ/VLA ngày 06/7/1999, theo quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 06/7/1999 là đúng quy định.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, vào sổ số 2685/QSĐĐ/VLA ngày 06/7/1999, theo quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 06/7/1999 là cấp cho hộ gia đình ông Đặng Văn B”.

[2.3]. Tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 06/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung “Nay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 100 hộ” trong đó có hộ gia đình ông Đặng Văn B.

Qua đó có cơ sở xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cấp cho hộ gia đình ông Đặng Văn B chứ không phải cá nhân ông B.

[2.4]. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn B thì hộ gia đình ông B gồm có những nhân khẩu sau đây:

1. Ông Đặng Văn Luận, sinh năm 1937.
2. Bà Pha Thị Hai, sinh năm 1937.
3. Ông Đặng Văn A, sinh năm 1973.
4. Bà Đặng Thị Phụng, sinh năm 1977.
5. Bà Đặng Thị Út, sinh năm 1980.
6. Bà Đặng Thị Đào, sinh năm 1960.
7. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1969.

Riêng những người đi trước và nhập sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không liên quan nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.5]. Phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 284 m² thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 04, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có căn nhà số E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.6]. Xét giấy cho đất lập ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A có nội dung “Nay tôi làm giấy cho đất có diện tích 284 m² thuộc ấp 5, thửa 162, tờ bản đồ số 04 cho em là Đặng Văn A”. Các bên chỉ viết giấy tay về việc tặng cho bất động sản là không tuân thủ về mặt hình thức của quy định pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về tặng cho bất động sản: “Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ba nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu”. Tại khoản 2 Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; Tương tự tại khoản 1 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về tặng cho bất động sản “Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu”. Điều 459 Bộ luật dân sự 2015 cũng quy định tương tự.

Như vậy giấy cho đất lập ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A là vi phạm về mặt hình thức vì không được chứng thực hoặc công chứng nhà nước theo luật định.

[2.7]. Xét về nội dung giấy cho đất lập ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A: Như đã phân tích ở trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N500726, vào sổ số 2685/QSĐĐ/VLA ngày 06/7/1999 là cấp cho hộ gia đình ông Đặng Văn B.

Tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về tài sản chung của hộ gia đình “Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ”.

Do đó, cá nhân ông B không được quyền tự quyết định, định đoạt khỏi tài sản chung mà chưa được sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình.

Qua những phân tích nêu trên có cơ sở khẳng định: Giấy cho đất lập ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A đã vi phạm về nội dung.

[2.8]. Xét tờ cam kết của ông Đặng Văn B ký ngày 6/5/2017 có nội dung “Tôi cam kết đồng ý cho UBND huyện B Chánh thu hồi phần đất mà tháng 7 năm 2002 tôi đã tặng cho đất cho em ruột tôi là ông Đặng Văn A”. Do giấy cho đất lập ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A đã vi phạm về hình thức và vi phạm về nội dung nên tờ cam kết ký ngày 6/5/2017 không có giá trị.

[2.9]. Kể từ ngày ông Đặng Văn B lập giấy cho đất lập ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A thì ông A không trực tiếp quản lý sử dụng, vợ chồng ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích Phượng là người trực tiếp quản lý, sử dụng, tu bổ. Đến năm 2017 ông A thuê người đến khoa giềng, sửa chữa thì bà Phượng không đồng ý và hai bên xảy ra mâu thuẫn và ông A tự chiếm đoạt quyền sử dụng đất và các nhà trọ đồng thời buộc những người đang thuê ở trọ tại khu nhà trọ phải trả tiền thuê nhà cho ông A. Vì là ah em ruột nên vợ chồng ông B không muốn tình cảm ah em bị xung đột bạo lực nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Như vậy trong suốt thời gia dài từ năm 2002 đến năm 2017 ông A không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.10]. Xét giấy chứng nhận số nhà số 72/CN-UBND ngày 06/01/2017 của Ủy ba nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp số nhà E8/6Đ áp

5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn A và có nội dung “Nhà xây dựng không có giấy phép xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của người khác; Chứng nhận này được sử dụng khi hộ gia đình, cơ qua tổ chức làm các thủ tục liên qua đến địa chỉ, không có giá trị công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng”. Như vậy, giấy chứng nhận số nhà không có giá trị công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng và cũng không đồng nghĩa với việc ông A liên tục sử dụng công trình nhà đất. Việc ông Đặng Văn A được cấp số nhà nêu trên thì vợ chồng ông Đặng Văn B không biết.

[2.11]. Ông Đặng Văn A cho rằng ông có đăng ký hộ kinh doanh và sử dụng phần nhà đất tranh chấp liên tục cho đến nay. Xét giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 41T8023997 do Ủy ban nhân dân huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/11/2016, cấp cho hộ gia đình ông Đặng Văn A. Có nội dung “Địa điểm kinh doanh: E9/23 ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh”. Đến ngày 15/3/2018 thì giấy chứng nhận kinh doanh nêu trên có sự thay đổi về địa chỉ mới là “Địa điểm kinh doanh: E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh”. Như vậy đã thể hiện ông A không liên tục sử dụng phần nhà đất tranh chấp, mà đến ngày 15/3/2018 ông mới điều chỉnh đăng ký địa điểm đăng ký kinh doanh trên phần nhà đất mà các đương sự tranh chấp. Mặt khác cũng không có bất cứ biên lai thuê nào thể hiện việc nộp thuế về việc kinh doanh tại địa chỉ E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.12]. Ông Đặng Văn A khai rằng ông Đặng Văn B thu tiền nhà trọ giúp ông và mag về đưa cho ông A để ông A nuôi dưỡng cha mẹ già yếu. Tuy nhiên ông A không chứng minh được là ông B đưa bao nhiêu tiền, đưa vào thời điểm nào, đưa vào việc gì (không có chứng cứ) mà có thừa nhận là hàng tháng ông B mag tiền về đưa cho cha mẹ. Ngược lại ông Đặng Văn B không thừa nhận việc quản lý và thu tiền phòng trọ giúp ông A, ông B thừa nhận hàng tháng có mag tiền về đưa cho cha mẹ để phụng dưỡng cha mẹ già. Xét đây cũng là việc làm hợp lý, đạo làm con phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ già, nên lời trình bày của ông B là có cơ sở và hợp tình hợp lý.

[2.13]. Đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Xét nguồn gốc đất là do cha mẹ cho, hộ gia đình ông Đặng Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, số vào sổ số 2685/QSĐĐ/VLA ngày 06/7/1999 thể hiện là đất 2L, không có tài sản gắn liền với đất, sau đó hộ ông B xây dựng không phép các công trình trên đất. Từ khi xây dựng vợ chồng ông B là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc ông B trực tiếp quản lý sử dụng phần đất và căn nhà số E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là sự đồng thuận của các thành viên hộ gia đình, không có ai phản đối, tranh chấp, quản lý và sử dụng liên tục từ năm 2002 cho đến tháng 11 năm 2017, Sau khoảng một năm kể từ khi ông Đặng Văn Luận (cha ông B và ông A) chết, thì vào tháng 11 năm 2017 ông A tự ý chiếm quyền quản lý quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên mà không được sự đồng thuận của các thành viên hộ gia đình, đi ngược lại ý nguyện của các thành viên hộ gia đình, làm sút mẻ tình cảm, mất đoàn kết giữa các anh chị em trong gia đình. Để

tránh trường hợp xung đột giữa các thành viên hộ gia đình, mạnh ai người ấy dùng vũ lực chiếm giữ, gây xáo trộn, bạo lực gia đình thì cần phải trả lại tình trạng ba đầu. Cụ thể buộc ông A giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông B đại diện hộ tiếp tục quản lý là phù hợp.

[2.14]. Đối với yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Văn A trả lại tiền thuê nhà trọ mà ông A đã chiếm đoạt từ ngày 05/11/2017, mỗi tháng là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng đến khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên tại buổi hòa giải ngày 26/3/2019 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu này. Xét đây là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[2.15]. Theo bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ-Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2018 thì phần đất tranh chấp có diện tích 284m², trên đất có 14 phòng trọ, nhà xây dựng cấp 4.

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 01/3/2019 kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.466.860.259 đồng.

Các đương sự đồng ý với bản vẽ và kết quả định giá và đồng ý dùng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Ông Đặng Văn A có bỏ tiền ra khoan một cái giếng. Các bên thống nhất giá trị chiếc giếng khoan là 28.000.000 đồng, sau này ai được quyền sử dụng thì phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông A giá trị chiếc giếng khoan này.

[2.16]. Theo khoản 1 Điều 5 của Bộ Luật tố tụng dân sự, thì Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

Do các đương sự không tranh chấp gì với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn Luận, không tranh chấp về chia tài sản chung nên các đương sự được quyền khởi kiện ở vụ kiện dân sự khác khi có đủ điều kiện khởi kiện.

[2.17]. Từ các nhận định nêu trên: Do đất cấp cho hộ gia đình, giấy tặng cho đất vi phạm về hình thức và vi phạm về nội dung, việc tặng cho đất không được sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình, bị đơn không liên tục sử dụng và để phù hợp với quyền và lợi ích của các thành viên hộ gia đình, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo vẽ, chi phí định giá.

[3.1]. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 600.000 đồng đối với hai yêu cầu hủy giấy cho đất và đòi lại tài sản.

Ông Đặng Văn A phải chịu chi phí đo vẽ 8.353.290 đồng và chi phí định xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 11.353.290 đồng.

Ông Đặng Văn B đã tạm nộp chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá, do đó ông Đặng Văn A phải hoàn trả các chi phí trên cho ông Đặng Văn B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: Điều 118 ; khoản 1, 2 Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 1, 2 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ba thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích Phượng có ông Huỳnh Khắc Thuận đại diện về việc hủy giấy cho đất ký ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A và buộc ông Đặng Văn A trả lại phần nhà đất có diện tích 284 m² tọa lạc tại E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh cho ông B.

2.Hủy giấy cho đất ký ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A.

3.Buộc ông Đặng Văn A trả lại quyền quản lý căn nhà số E8/6Đ ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B Chánh, TP. Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B.

4.Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả lại tiền thuê nhà trọ mà ông Đặng Văn A đã chiếm giữ từ ngày 05/11/2017, mỗi tháng là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng đến khi xét xử sơ thẩm.

5. Buộc ông Đặng Văn A trả cho ông Đặng Văn B chi phí đo vẽ và chi phí định giá, số tiền tổng cộng là 11.353.290 đồng (Mười một triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Đặng Văn B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án là ông Đặng Văn A còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

6. Về án phí dân sự:

Ông Đặng Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông B số tiền 8.850.000 (Tám triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí

dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017 0031150 ngày 29/12/2017 và biên lai thu tiền số AA/2018/0006851 ngày 21/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đặng Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo luật định.

Nơi nhận:

- TAD TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- CCTHADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Ngọc Chiến